



Comune di Cavarzere
Regione del Veneto
Città Metropolitana di Venezia

P.I.

Piano degli Interventi
variante n.7
adeguamento alla LR. 14/2017, LR 14/2019

elaborato P.01a

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Luglio 2022

**Relazione - Criteri operativi per
la gestione dei Credi Edilizi**

Sindaco:
Pierfrancesco Munari - avvocato

Settore Governo del Territorio:
Federico Pugina - architetto

Progettista:
Gianluca Gallato - urbanista





Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 7

ELABORATO P.01a | Criteri operativi per la gestione dei Crediti Edilizi

1. INTRODUZIONE	4
2. OGGETTO DELLA VARIANTE	5
3. LA PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE	5
4. FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL P.I.....	6
5. GLOSSARIO TEMATICO	6
6. MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI E CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	10
6.1 Costruzione della mappa dei valori.....	10
6.2 Elaborati della Mappa dei valori e modalità di aggiornamento.....	13
6.3 Trasferimento di diritti edificatori.....	15
7. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI SUSSIDI OPERATIVI EX DGR 263 DEL 2/03/2020	16
7.1 Inquadramento legislativo/giuridico	16
7.2 Valore del credito edilizio per interventi di rinaturalizzazione	17
7.3 RECREDE – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi	17
7.4 UTILIZZO dei C.E. – Procedure.....	17
7.5 METODOLOGIA OPERATIVA DI INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI	18
7.6 RICHIESTE E REGISTRAZIONE DEI C.E.R.	19
7.7 COMMERCIALITA'	20
7.8 UTILIZZO DEI C.E.R. e AREE ATTERRAGGIO.....	20
8. PREMIALITA'	21
9. OPERE INCONGRUE CHE GENERANO CREDITO EDILIZIO	36



1. INTRODUZIONE

Il Comune di Cavarzere si appresta a varare una revisione complessiva dello strumento operativo di governo delle trasformazioni urbanistiche.

La presente relazione intende fornire indicazioni operative per l'applicazione di uno studio dei valori di mercato delle aree ai fini di determinare i criteri di quantificazione del credito e le aree di utilizzazione secondo le indicazioni della DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

Più recentemente, le Leggi Regionali n. 14/2017 e n. 14/2019 hanno promosso il credito edilizio quale misura incentivante per gli interventi di rigenerazione edilizia e ambientale, di riqualificazione urbana e di rinaturalizzazione del suolo. Nel presente elaborato il sistema perequativo viene quindi sviluppato per essere coerente con gli indirizzi forniti nelle recenti disposizioni di legge.

Compete alla variante al Piano degli Interventi, in conformità con il Piano di Assetto del Territorio vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali applicare la perequazione, le premialità e le compensazioni.

Il Piano degli Interventi stabilisce inoltre:

- a) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado e per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. art. 5 LR 14/2017];
- b) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di riqualificazione negli ambiti urbani degradati [cfr. art. 6 LR 14/2017];
- c) i crediti edilizi riconosciuti per il trasferimento di attività improprie [cfr. art. 7 LR 14/2017];
- d) i criteri attuativi e le modalità operative per l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione finalizzati alle politiche di riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio [cfr. art. 4 LR 14/2019];
- e) l'individuazione delle eventuali aree riservate per l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche mediante l'impiego di indici di edificabilità differenziata [cfr. art. 4 LR 14/2019].



2. OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante ha come riferimento quanto disposto dall'art. 4/2d la legge R. 14/2017, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire "le regole e le misure applicative e organizzative per la **determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi**" di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004

La Regione Veneto, in attuazione dell'art. 4 L.R. 14/2017 e art. 4 L.R. 14/2019, ha recentemente emanato la DGR 263, 02 marzo 2020.

L'allegato "A" della citata DGR contiene:

- a) I criteri operativi ai fini dell'attribuzione – in termini volumetrici – dei crediti edilizi per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- b) Le modalità applicative per l'iscrizione dei "Crediti Edilizi da rinaturalizzazione" nel RECRED;
- c) "le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione";
- d) I criteri operativi per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di immobili pubblici.

Sulla base di questi indirizzi il PI propone lo schema del Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED) che dovrà essere gestito dal P.I. stesso nel contesto dell'art.51 delle NTO di P.I..

Ricordiamo che tra i crediti edilizi di cui al citato art. 36 L.R. 11/2004 dovranno comprendersi anche i "crediti edilizi da rinaturalizzazione" che assumono una fondamentale funzione di intervento nelle operazioni previste agli art. 6 (Interventi edilizi di ampliamento) e 7 (Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) della L.R. 14/2019.

Riportiamo in proposito le prescrizioni contenute nella citata DGR 263/2020 (Cap. 1 – 1/3 parte prima)

"Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di "emissione" del credito edilizio".

3. LA PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE

L'Art.4 della L.R. 14/2019 prevede che i Comuni i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 una specifica variante al proprio strumento urbanistico.



4. FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL P.I.

Il secondo comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di "Concertazione e partecipazione" di cui all'art. 5 della legge dispone che "l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati".

Questo obbligo si è tradotto operativamente in un "avviso pubblico", emanato il 27.04.2022 prot.7876 in cui il Sindaco invitava chiunque ne avesse titolo ad inoltrare al comune le proprie istanze in ordine ai seguenti temi oggetto di variante al P.I.:

Variante ex art.4/2 LR 14/2019 (individuazione manufatti incongrui);

L'avviso richiamava – in un elaborato esplicativo reperibile nel sito Internet del Comune l'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla LR 14/2019 art.4/2.

5. GLOSSARIO TEMATICO

La messa a punto dei dispositivi perequativi, compensativi e premiali richiede che la loro illustrazione si avvalga di una terminologia univoca, allo scopo di risultare quanto più chiara possibile. Pertanto, si ritiene utile anticipare l'illustrazione di tali dispositivi con un sintetico glossario, che riprende -ove esistenti -le definizioni esposte nei documenti indicati quale fonte ufficiale. Si precisa che le definizioni uniformi contenute nel Regolamento Edilizio entreranno in vigore solo dopo l'approvazione di specifica variante al P.I. come previsto dal c.2 art. 107.

Superficie territoriale [ST]: Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Superficie fondiaria [SF]: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Superficie lorda [SL]: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Superficie accessoria [SA]: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;



- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tetterie con profondità superiore a m. 1,50; le tetterie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Superficie coperta [SC]: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Perequazione urbanistica: è lo strumento con il quale si persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

[Fonte: LR n. 11 del 23 aprile 2004]

Crediti edilizi [Ce]: quantità volumetrica o superficiale riconosciuta a seguito della demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale o a fronte della cessione all'Amministrazione di aree o edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.

[Fonte: LR n. 11 del 2004]



Crediti edilizi da rinaturalizzazione [Cer]: capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo.

[Fonte: LR n. 14 del 04 aprile 2019]

Rinaturalizzazione dei suoli: si intende l'intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

[Fonte: LR n. 14 del 2017]

Manufatti incongrui: per manufatti incongrui si intendono le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f) del comma 1, dell'art. 2 della L.R. n. 14/2017 individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale. Rientrano tra i manufatti incongrui gli edifici individuati dal Piano di Assetto del Territorio e gli edifici individuati dal comune attraverso specifica variante al Piano degli Interventi, mediante attivazione di procedura ad evidenza pubblica ai sensi della L.R. n. 14/2019, finalizzata a raccogliere richieste alla classificazione di "manufatti incongrui", da parte degli aventi titolo.

[Fonte: LR n. 14 del 2019]

Indice di edificabilità territoriale [IT]: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Indice di edificabilità fondiaria [IF]: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n.35 del 27.11.2020]

Zone di isovalore [Zi]: porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

[Fonte: Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI]

Mappa dei Valori Immobiliari: elaborato che, riassumendo la situazione del mercato immobiliare locale e individuando sul territorio le zone di isovalore, costituisce la base per gestire il trasferimento di diritti edificatori e di crediti edilizi,



e per valutare la sostenibilità economica e la convenienza pubblica delle operazioni di trasformazione urbana.



6. MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI E CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

6.1 Costruzione della mappa dei valori

La Mappa dei Valori Immobiliari è lo strumento alla base dei criteri e delle regole che disciplinano i trasferimenti e i mutamenti di destinazione dei diritti edificatori nel rispetto dei principi dell'equità e della trasparenza.

La Mappa dei Valori Immobiliari è volta a far sì che la diversa localizzazione e/o la diversa destinazione dei diritti edificatori, non ne alteri in misura rilevante il valore totale originario. Essa è funzionale all'effettuazione di operazioni di conversione rispondenti ad esigenze di speditezza, certezza del diritto, automaticità, trasparenza. Pertanto, in relazione ai valori espressi dal mercato immobiliare locale, si riferisce ad ampie zone del territorio comunale.

La Mappa, per contro, non può essere assunta quale principale riferimento per le stime di beni immobili che richiedano analisi di tipo puntuale e particolareggiato, ed in particolare per le stime di beni immobili da redigersi in situazioni di conflitto di interessi quali, ad esempio, indennità di esproprio, accertamenti tributari, conferimenti in società, e via dicendo.

La Mappa dei Valori Immobiliari suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, richiamandosi alle zone territoriali omogenee individuate dall'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rappresentate in Figura.

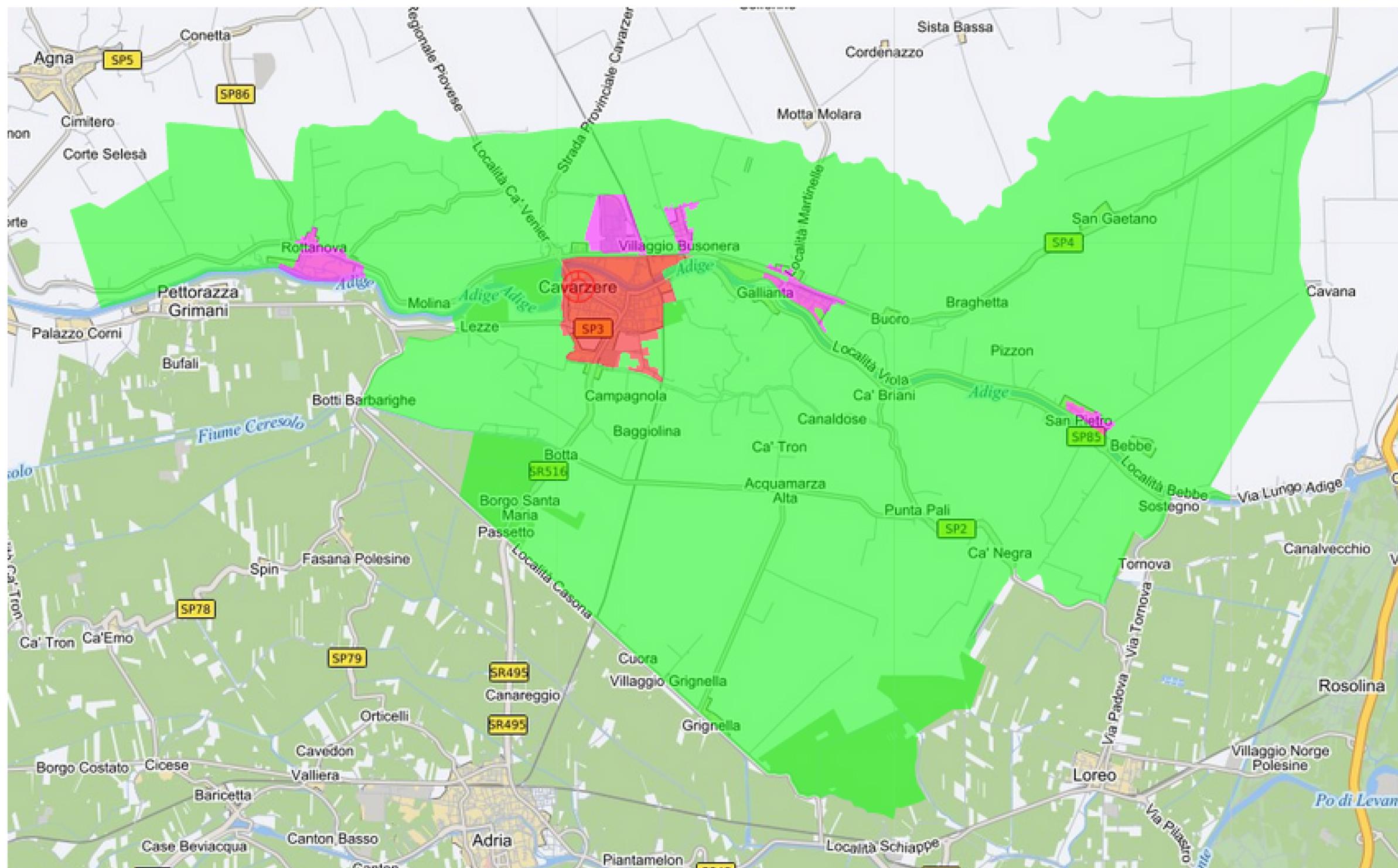


Figura: Zone territoriali omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (fonte: GEOPOI, Agenzia delle Entrate)



Per completare l'elaborazione della Mappa dei Valori Immobiliari sono state effettuate delle indagini di mercato al fine di individuare il valore unitario di riferimento mediante attribuire alle superfici residenziali di nuova edificazione.

Dal valore unitario delle superfici residenziali di nuova edificazioni, espresso in euro per unità di Superficie commerciale, è stata estratta la quota che esprime l'incidenza del valore dell'area espressa in mq di Superficie commerciale e per mc di volume urbanistico.

Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento delle superfici residenziali di nuova edificazione. Esso è assunto a partire dalla quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, verificate con altre fonti informative di tipo indiretto (Ufficio Studi di Gabetti) e da indagini dirette a campione su immobili offerti in vendita. Nella tabella seguente viene riportata l'indicazione del valore assunto quale valore unitario di riferimento delle superfici residenziali di nuova edificazione.

ZONA ISOVALORE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE
B1-Capoluogo	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	Valore medio
E2-Artigianale	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	Valore medio
E3-Rottanova	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	Valore medio
E4-Villaggio Busonera	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	Valore medio
E5-Boscochiario	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	Valore medio
E6-San Pietro	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	Valore medio

Tabella: Fonte e criterio per l'individuazione del valore convenzionale delle superfici residenziali di nuova edificazione

ZONA ISOVALORE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE euro/mq
B1-Capoluogo	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.150
E2-Artigianale	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	655
E3-Rottanova	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.150
E4-Villaggio Busonera	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.200
E5-Boscochiario	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.200
E6-San Pietro	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.150



6.2 Elaborati della Mappa dei valori e modalità di aggiornamento

La Mappa dei Valori Immobiliari è costituita da:

- ✓ un elaborato grafico (Mappa) che suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, ovvero in zone in cui il valore unitario di riferimento degli immobili di nuova edificazione si può ritenere omogeneo per condizioni ambientali, urbanistiche, giuridiche, ecc.;
- ✓ una tabella che, per ciascuna zona di isovalore individuata in mappa, espone:
 - a) i valori unitari di riferimento delle abitazioni di nuova edificazione espressi in euro per mq di superficie commerciale;

La Mappa dei Valori Immobiliari non è un elaborato statico: in essa potranno essere registrati i nuovi e diversi valori che, col trascorrere del tempo, saranno espressi dal mercato immobiliare locale. La Mappa sarà pertanto sottoposta ad un aggiornamento periodico da parte del Settore Governo del Territorio del Comune di Cavarzere che verificherà la necessità di modificare le perimetrazioni OMI e di variare le quotazioni assunte quali valori unitari di riferimento come indicato in Tabella di seguito riportata, entro due mesi dalla pubblicazione delle quotazioni del secondo semestre dell'anno precedente.

ZONA ISOVALORE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE euro/mq
B1-Capoluogo	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.100
E2-Artigianale	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	600
E3-Rottanova	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.000
E4-Villaggio Busonera	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.000
E5-Boscochiario	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.000
E6-San Pietro	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.000

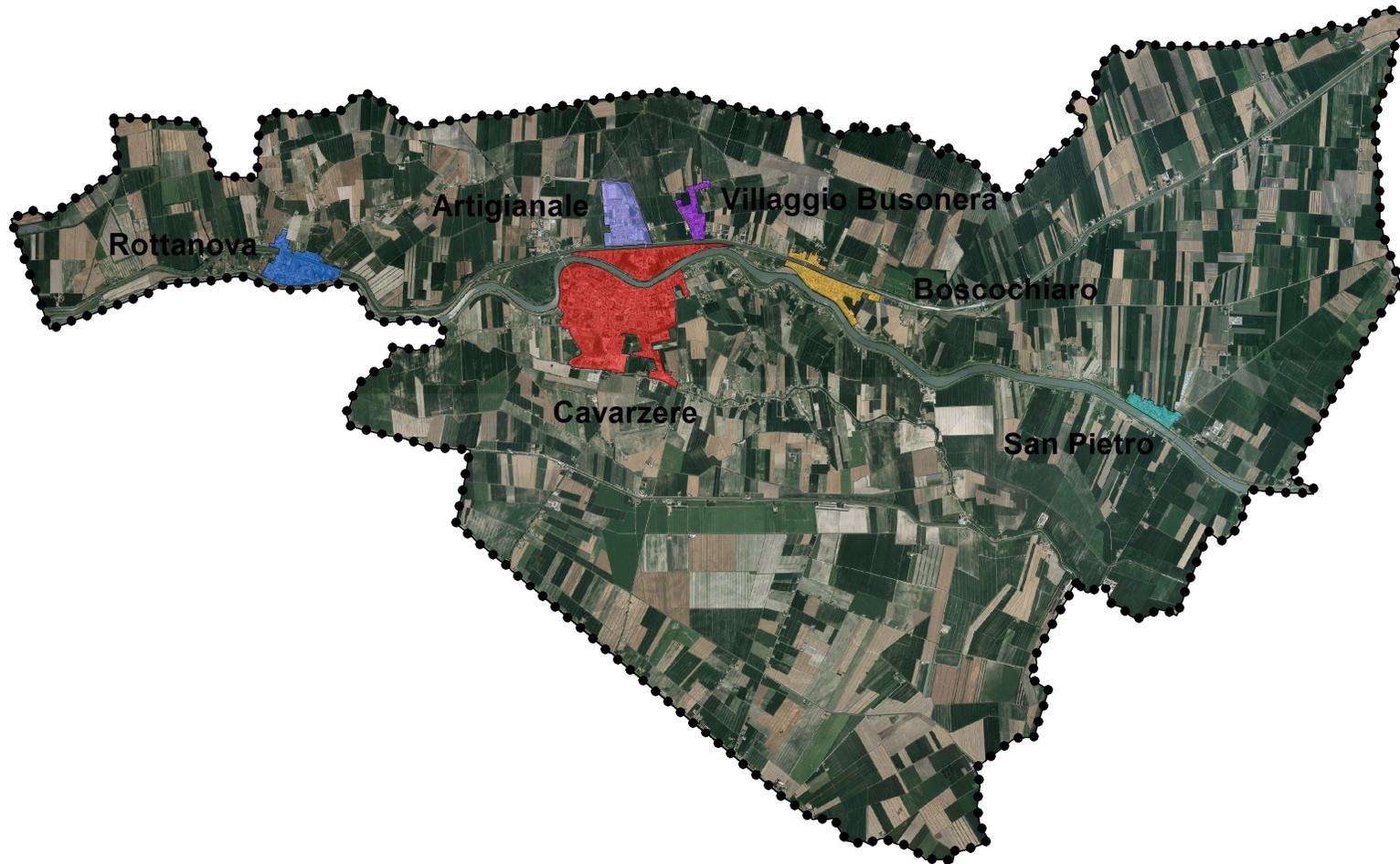


Figura: Mappa dei valori immobiliari – elaborato grafico



6.3 Trasferimento di diritti edificatori

L'applicazione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale suscettibile di trasformazione contempla la possibilità di trasferire i diritti edificatori da un'area ad un'altra, da un ambito urbano ad un altro. Questa operazione è rappresentata dal "trasferimento a distanza" di diritti edificatori.

Quando il "trasferimento" avviene all'interno di un comparto formato da suoli contigui o anche fra suoli non contigui posti nella stessa zona di isovalore, la problematica discussa nel precedente capoverso non rileva.

Tale problematica rileva, invece, quando sussistono contemporaneamente le seguenti tre condizioni:

- ✓ i "trasferimenti" coinvolgono suoli distanti fra loro;
- ✓ i suoli non appartengono allo stesso comparto urbanistico;
- ✓ i suoli non sono situati nella stessa zona di isovalore.

Il "trasferimento" dei diritti edificatori, in virtù dell'estensione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale, potrebbe avvenire fra ambiti che presentano valori immobiliari anche sensibilmente differenti fra loro. Ciò non deve comunque determinare una variazione significativa del valore economico dei diritti edificatori complessivamente trasferiti. Il principio alla base del sistema di trasferimenti dei diritti edificatori è rappresentato dunque dalla equivalenza del valore economico totale che i diritti edificatori possiedono nell'area che li ha generati ("area di decollo") e con quello che i diritti edificatori conseguono nell'area sulla quale saranno utilizzati ("area di atterraggio").

Per l'individuazione dei coefficienti di conversione necessari alla quantificazione dei diritti edificatori da utilizzare nell'area di trasformazione (o "area di atterraggio") è necessario servirsi dei dati contenuti nella Mappa dei Valori Immobiliari.

Sulla base di essa, è realizzata una matrice a doppio ingresso che definisce i rapporti tra i valori di immobili residenziali nuovi o ristrutturati ubicati nelle diverse zone di isovalore. Tali rapporti danno luogo a coefficienti moltiplicativi ($\leq \geq 1$) che permettono di convertire i diritti edificatori di una determinata zona in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo.

Per le zone all'interno delle quali il Piano degli Interventi non ammette l'atterraggio dei crediti edilizi, la matrice non riporta il relativo coefficiente di conversione.

La matrice dei coefficienti di conversione per il trasferimento dei diritti edificatori è oggetto di aggiornamento periodico secondo le modalità definite al precedente paragrafo.



7. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI SUSSIDI OPERATIVI EX DGR 263 DEL 2/03/2020

7.1 Inquadramento legislativo/giuridico

Si richiamano i seguenti riferimenti legislativi, nonché le norme sovraordinate di P.A.T.:

- art. 2643/2 bis Codice Civile
- L.R. 11/2004 - art. 36 – 37
- L.R. 14/2017 – art. 5
- L.R. 14/2019 – art. 4
- P.A.T.– art. 61 N.T.
- L.R. 11/2004 – art. 46
- D.G.R. 263 del 02/03/2020

Ai sensi dell'art. 36 L.R. 11/2004 i crediti edilizi si concretizzano a seguito dei seguenti interventi sul territorio comunale.

- Demolizione opere incongrue
- Eliminazione degli elementi di degrado
- Interventi di miglioramento delle qualità urbane
- Interventi di riordino della zona agricola

Ai sensi della L.R. 14 /2017 art. 2/1f si definiscono “opere incongrue o elementi di degrado” gli edifici e gli altri manufatti che costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale, urbanistico e/o con la tutela igienico sanitaria e/o della sicurezza del territorio.

Le opere “incongrue e gli elementi di degrado” sono, pertanto, individuati sulla scorta dei criteri di cui sopra riferibili ai parametri di valutazione basati sulle seguenti caratteristiche:

- localizzazione,
- morfologia,
- struttura dell'immobile,
- funzionalità,
- volumetria,
- aspetti estetici.

Le N.T.O. di P.I. in attuazione degli indirizzi di cui sopra e delle N.T. di P.A.T. individua operativamente le opere incongrue e gli elementi di degrado oggetto di credito edilizio.

Sulla scorta della legislazione Regionale sopra richiamata, il P.I. distingue le seguenti fattispecie di crediti edilizi:

- a) Crediti edilizi ex art. 36 L.R. 11/2004 (C.E.)
 - a.1) Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER) (intesi quale sottocategoria dei crediti edilizi introdotti dalla L.R. 14/2019) e applicabili a seguito della



integrale demolizione di opere incongrue e della contestuale rinaturalizzazione del suolo (L.R. 14/2019 art. 2 /1d).

7.2 Valore del credito edilizio per interventi di rinaturalizzazione

Le procedure per la determinazione del valore del credito edilizio (C.E.R.) per l'eliminazione di opere incongrue è specificata nelle due tabelle allegate (elaborate, ai sensi della DGR 263/2020 – par. 1.4), riguardano in specie:

CATEGORIA 1 (allegato A) – edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziale, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);

CATEGORIA 2 (allegato B) – manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)

7.3 RECRED – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

Nel Registro Elettronico Crediti Edilizi (RECRED) (art. 17/5e L.R. 11/2004) sono annotati tutti i crediti edilizi (C.E.).

In un'apposita sezione del RECRED sono annotati i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.) (art. 4/1b L.R. 14/2019).

Lo schema RECRED costituisce un allegato alle N.T.O. di P.I..

Sulla scorta delle indicazioni contenute nella (DGR 263/2020 (All. A parte 3°) i presenti Sussidi Operativi hanno affinato le seguenti tabelle (allegate) del RECRED.

TAB. 1: Dati relativi al credito

TAB. 1: C.E. (crediti edilizi)

TAB 1 : C.E.R. (credito edilizio da rinaturalizzazione)

TAB. 2: Dati relativi all'utilizzo del credito

TAB. 2: C.E. (crediti edilizi)

TAB. 2: C.E.R. (credito edilizio da rinaturalizzazione)

TAB. 3: Dati relativi al saldo di credito

TAB. 3: C.E. (crediti edilizi)

TAB. 3: C.E.R. (credito edilizio da rinaturalizzazione)

7.4 UTILIZZO dei C.E. – Procedure

Il P.I. individua nelle tavole di progetto scala 1/2000 gli immobili degradati oggetto di credito edilizio.

Tali immobili sono codificati con la seguente dizione "Demolizione con credito edilizio da trasferire".



Sono in ogni caso manufatti incongrui i manufatti elencati nelle NTO del Pl..
Sono, comunque, manufatti incongrui quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica e nella fascia di rispetto stradale (art. 5/1.a L.R. 14/2017).
Il P.I. ha provveduto ad individuare le aree di "atterraggio" dei C.E. e C.E.R. ; esse coincidono con le Aree di Urbanizzazione Consolidata (AUC) preferibilmente nei Tessuti. residenziali .

(vedasi TAB A – Aree di atterraggio

Valori OMI

TAB B – Aree di atterraggio – Coefficienti di atterraggio

Il P.I., solo per i C.E., potrà, altresì, individuare l'atterraggio all'interno delle "aree trasformabili" di PAT (purché rese edificabili dal PI).

Le "aree di atterraggio" costituiranno – in quest'ultimo caso – "consumo di suolo" ai sensi della L.R. 14/2017.

La tabella (Consumo di suolo) - qui di seguito riportata - elenca la casistica riferita alle "aree di decollo" e "di atterraggio" dei crediti edilizi in riferimento al possibile "consumo di suolo" (L.R. 14/2017) e nonché al consumo delle quote "aggiuntive" in termini volumetrici di PAT.

TAB: UTILIZZO dei C.E.R. – Consumo di suolo

Area di decollo		Area di atterraggio	Monitoraggio	
Z.T.O. (1)	Destinazioni d'uso in essere (2)	C.E. e C.E.R. Z.T.O. C/1 (3)	Consumo di suolo (4)	Consumo quantità aggiuntiva (mc) di P.A.T. (5)
Residenziali (A-B-C)	residenza	residenza	no	no
	no residenza	residenza	no	si
D – E – F	residenza	residenza	no	si
	no residenza	residenza	no	si
tutte	tutte	C.E. Aree trasformabili di PAT purché rese edificabili dal PI.	si	si

7.5 METODOLOGIA OPERATIVA DI INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Il P.I. individuerà i crediti edilizi (C.E.) ex art. 36 L.R. 11/2004, nonché la sottocategoria dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (C.E.R.), sulla base "degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale" (DGR 263/2020 All. A).

Tali scelte strategiche individuate nel PAT saranno opportunamente affinate operativamente dal P.I..



7.6 RICHIESTE E REGISTRAZIONE DEI C.E.R.

Ai sensi dell'art. 4/3 della L.R. 14/2019 chiunque sia interessato può richiedere la classificazione dei propri manufatti (opere edilizie, ma anche aree compromesse da interventi incongrui di impermeabilizzazione del suolo, ecc..) come "manufatto incongruo" .

La richiesta, conseguente all'avviso pubblico del comune, dovrà essere conforme agli schemi contenuti nell'allegato A della DGR 263/2020. Schemi riportati in calce ai presenti "sussidi operativi".

In allegato alla richiesta debbono essere prodotti i seguenti elaborati:

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto PAT/PI: localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico specificando la presenza di vincoli e servitù;
 - localizzazione con riferimenti catastali – estratto di mappa;
 - documentazione sullo stato di proprietà o dichiarazione sostitutiva;
 - rilievo fotografico;
 - consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici – rilievo quotato scala 1:100 / 1:200, planimetria generale e planivolumetrico;
 - conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
 - computo metrico con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area, (All. A – All. B);
 - programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata.

In allegato (documentazione facoltativa):

- Studio di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione.
(allegare copia di un documento di identità)



7.7 COMMERCIALITA'

Ai sensi dell'art. 36/4 della L.R. 11/2004, i crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

La cessione del credito dovrà avvenire con atto notarile trascritto che dovrà contenere tutti i dati di riferimento annotati nel RECRED certificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato nelle forme stabilite dal R.E..

Il RECRED dovrà essere aggiornato con il nuovo utilizzatore del credito (Schema Tab. 2 C.E. – 2 CER). La richiesta dovrà essere presentata nella fase di concertazione e partecipazione prevista all'art. 5 della L.R. 11/2004.

Chiunque può richiedere al Comune l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati relativamente alla propria area di proprietà (purché inserita nelle A.U.C. o nelle aree trasformabili di PAT).

Nella richiesta dovrà essere espressamente quantificata la quota di indice riservato all'atterraggio del credito edilizio.

Il valore della quota parte della volumetria (derivante dagli indici di edificabilità differenziati) riservata al credito edilizio sarà determinato dal Comune sulla base dei parametri di cui al successivo paragrafo.

7.8 UTILIZZO DEI C.E.R. e AREE ATTERRAGGIO

Sulla scorta delle metodologie di cui alla DGR 263/2020 (All. A Cap. 5 – par 5.3) si assume quale parametro di riferimento i valori medi ai fini OMI delle aree edificabili del Comune.

- ✓ TAB. A – C.E.R. – Aree di atterraggio – Schema valori di mercato
- ✓ TAB. B – C.A.R. – Aree di atterraggio – Schema coeff. di atterraggio

Le aree di atterraggio sono individuate all'interno degli AUC. In specie nelle zone a tessuto insediativo omogeneo residenziale.

La TAB. A acquisisce i valori OMI delle zone di isovalore.

La successiva TAB. B determina i coefficienti di atterraggio (Ci) per ognuna delle aree individuate nella precedente TAB. A e definiti dal seguente algoritmo:

$C_i = \text{Val min}/\text{Val}$ i dove "Val/i è il valore stimato della determinata zona di atterraggio
"Val/min" è il valore minimo tra tutti i valori Val.

I coefficienti di atterraggio non potranno mai essere superiori a 1 (uno).



8. PREMIALITA'

1) L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di atterraggio individuate nella presente variante potrà ottenere sino al 60% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 6/6 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

- *ampliamenti che permettono il raggiungimento della Classe A1 di prestazione energetica;*
- *ampliamenti che utilizzino fonti di energia rinnovabile (all. 3 D.Lvo 28/2011)*
- *ampliamenti che prevedano almeno uno dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:*
 - ✓ *eliminazione barriere architettoniche*
 - ✓ *messa in sicurezza sismica dell'intero edificio*
 - ✓ *prestazione energetiche minime Classe A4*
 - ✓ *utilizzazione di materiali di recupero*
 - ✓ *utilizzazione di coperture a verde*
 - ✓ *utilizzazione di pareti ventilate*
 - ✓ *utilizzazione isolamento acustico compatibile con i limiti imposti dalla legislazione nazionale*
 - ✓ *utilizzazione di sistemi di recupero acque piovane*
 - ✓ *rimozione opere in cemento amianto*
 - ✓ *utilizzo BACS nella progettazione*
 - ✓ *utilizzo di fonti di energia rinnovabile per almeno 3 KW.*

2) L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di cui sopra può ottenere sino al 100% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 7/5 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

“Interventi di riqualificazione – sostituzione – rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standards qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza”

a condizione che,

- *la ricostruzione comporti almeno una prestazione energetica di Classe A1,*
- *che vengano utilizzate tecnologie che prevedano fonti di energia rinnovabile con potenza incrementata almeno del 10% rispetto ai minimi ex All. 3 del D.Lvo 28/2011,*
- *che siano presenti almeno 1 (uno) dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:*
 - ✓ *eliminazione barriere architettoniche di cui alle lettere a), b), e c), del comma 1, dell'articolo 7, della L.R. 12 luglio 2007, n. 16;*
 - ✓ *prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;*
 - ✓ *utilizzo di materiali di recupero;*



- ✓ *utilizzo di coperture a verde;*
- ✓ *realizzazione di pareti ventilate;*
- ✓ *isolamento acustico;*
- ✓ *adozione di sistemi di recupero acque piovane;*
- ✓ *utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;*
- ✓ *rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.*

**Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO (C.E.R.)****ELIMINAZIONE OPERE INCONGRUE - (D.G.R. 263/2020 – par. 1.4)****TAB. A**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato opera incongrua	xxx		
B	Oneri e spese di trasformazione		xxx	
	B1 demolizioni / bonifica			
	B1.1: progettazione	xx		
	B1.2: sondaggi - rilievi	xx		
	B.1.3: demolizioni bonifiche riporti	xx		
C	Costi per lo spostamento delle attività in essere		xxx	
	C1: attività produttive	xx		
	C2: " agricole	xx		
	C3: " commerciali	xx		
	C4: " residenziali	xx		
	C5: altro	xx		
D	Ripristino ambientale		xxx	
	D1: piantumazioni	xxx		
	D2: mitigazioni	xxx		
	D3: arredo pubblico	xxx		
	D4: altro	xxx		
E	Spese tecniche		xx	
	E1: progettazione	xx		
	E2: direzione lavori	xx		
	E3: catasto	xx		
	E4: calcoli	xx		
	E5: sicurezza	xx		
	E6: altro	xx		
F	Oneri finanziari		xx	
	F1: interessi	xx		
	F2: spese gestione	xx		
	F3: altro			
G	Valore dell'area post. Demolizione (solo nel caso di cessione alla P.A.)			
H	Eventuali incentivi e premialità (come da criteri PATI)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI		VEDASI CATEGORIA 1 (TAB)	

Dovrà essere (A+B+C+D+E+F+H) = CREDITO EDILIZIO
(Vedi Note esplicative)

Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO (C.E.R.)

**ELIMINAZIONE MANUFATTI NON COMPUTABILI IN TERMINI DI SUP/VOL.
(D.G.R. 263/2020 – par. 1.4)****TAB. B**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato area degradata	xxx		
B	Oneri e spese di trasformazione		xxx	
	B1 bonifica			
	B1.1: progettazione	xx		
	B1.2: sondaggi - rilievi	xx		
	B.1.3: demolizioni bonifiche riporti	xx		
C	Costi per lo spostamento delle attività in essere		xxx	
	C1: attività produttive	xx		
	C2: " agricole	xx		
	C3: " commerciali	xx		
	C4: " residenziali	xx		
	C5: altro	xx		
D	Ripristino ambientale		xxx	
	D1: piantumazioni	xxx		
	D2: mitigazioni	xxx		
	D3: arredo pubblico	xxx		
	D4: altro	xxx		
E	Spese tecniche		xx	
	E1: progettazione	xx		
	E2: direzione lavori	xx		
	E3: catasto	xx		
	E5: sicurezza	xx		
	E6: altro	xx		
F	Oneri finanziari		xx	
	F1: interessi	xx		
	F2: spese gestione	xx		
	F3: altro			
G	Valore dell'area post. bonifica (solo nel caso di cessione alla P.A.)			
H	Eventuali incentivi e premialità (come da criteri PATI)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	VEDASI CATEGORIA 2 (TAB)		

Dovrà essere $(A+B+C+D+E+F+H) = \text{CREDITO EDILIZIO}$
(Vedi Note esplicative)



NOTE ESPLICATIVE ALLE TABELLE: A –B

A: Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova. La stima da redigersi da un tecnico abilitato, dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera;
- riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

B – C – D = Le spese devono essere quantificate sulla base del prezzario regionale.

In alternativa, il tecnico che redige la stima potrà riferirsi ai prezzi informativi dell'edilizia – edizione D.E.I. tipografia del Genio Civile.

E: Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce A.

F: Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B – C – D – E non potranno superare il 5% dei relativi costi.



CREDITO EDILIZIO "CE"

<p>Titolare del CE</p> <p>Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE Identificazione catastale del bene immobile</p> <p><i>Descrizione sintetica</i></p> <p><i>Tipo di intervento</i></p> <p><i>Atto amministrativo di riferimento</i></p> <p>Descrizione del CE <i>Data di iscrizione</i></p> <p><i>Quantità</i></p> <p><i>Destinazione d'uso</i></p> <p><i>Vincoli di trasferimento</i></p> <p>Altro / eventuali note</p>	<p>SCHEDA</p>
	<p>Dati relativi al credito</p> <p>Tabella 1 CE</p>



<p>Titolare / Acquirente</p> <p>Riferimento atto d'acquisto del CE</p> <p>Utilizzatore del CE</p> <p>Descrizione del CE utilizzati <i>Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale)</i></p> <p><i>Identificazione catastale dell'ambito di impiego</i></p> <p><i>Estremi del titolo edilizio</i></p> <p>Altro / eventuali note</p>	<p>SCHEDA</p>
<p>Quantità del CE</p> <p>Utilizzo totale / parziale del CE</p> <p>Quantità a saldo del CE</p>	<p>Tabella 2 CE Dati relativi all'utilizzo del credito</p>
<p>Quantità del CE</p> <p>Utilizzo totale / parziale del CE</p> <p>Quantità a saldo del CE</p>	<p>Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito</p>



CREDITO EDILIZIO DI RINATURALIZZAZIONE "CER"

<p>Titolare del CER</p> <p>Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER Identificazione catastale del bene immobile</p> <p><i>Descrizione sintetica</i></p> <p><i>Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER</i></p> <p><i>Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità</i></p> <p>Descrizione del CER <i>Data di iscrizione</i></p> <p><i>Quantità</i></p> <p>Altro / eventuali note</p>	<p>SCHEDA</p>
	<p>Dati relativi al credito</p> <p>Tabella 1 CER</p>



<p>Titolare / Acquirente</p> <p>Riferimento atto d'acquisto del CER</p> <p>Utilizzatore del CER</p> <p>Descrizione del CER utilizzati Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale)</p> <p>Identificazione catastale dell'ambito di impiego</p> <p>Estremi del titolo edilizio</p> <p>Altro / eventuali note</p>	<p>SCHEDA</p>
<p>Quantità del CER</p> <p>Utilizzo totale / parziale del CER</p> <p>Quantità a saldo del CER</p>	<p>Dati relativi all'utilizzo del credito</p> <p>Tabella 2 CER</p>
	<p>Dati relativi al saldo del credito</p> <p>Tabella 3 CE</p>



CATEGORIA 1 VOLUME / SUPERFICIE							
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive							
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione							
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE (DDC)				COEFFICIENTE K ** (inferiore 0,90 *)			CER
A	B	C	DDC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	K=D+E+F CER=DDCxK
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE residenziale = 1** non residenziale = 2,70 *	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI $\alpha^{**} \leq 1 *$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50 ** area di "decollo"	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25 **	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15 **	
* altezza convenzionale da applicare su "superficie coperta" (s.c.) al fine di individuare il volume convenzionale. Il coefficiente di riduzione è determinato dal Comune in relazione all'area di "decollo". * Valore non modificabile dal Comune ** Valore da assegnare a cura del Comune				Centro storico x=0,50	costi alti 0,25	senza bonifica ambientale 0,05 **	
				Aree di urbanizzazione consolidata x=0,45	costi medi x=0,20	con bonifica ambientale 0,15 **	
				Aree di U diffusa x=0,40	costi bassi x =0,10		
				Aree agricole x=0,30			
				Produttivo convenzionato x=0,30			
				Produttivo sparso x=0,40			
				Attività produttive in zona impropria x=0,45			

**NOTE ALLA TABELLA "CATEGORIA 1****Coefficiente C:** coefficiente di riduzione **da applicare ai manufatti produttivi/commerciali**

Si determinano i seguenti coefficienti di riduzione

Sup. coperta esistente \leq mq 1000 - coefficiente di riduzione = 0,60

Sup. coperta esistente $>$ mq 1000 $<$ 2000 mq coef. di riduzione = 0,40

Sup. coperta esistente $>$ mq. 2000 " " = 0,33

Coefficiente D: I coefficienti qui definiti nella colonna potranno essere modificati dalla Giunta Comunale in relazione allo stato dei luoghi di decollo e dell'effettivo stato di degrado dell'immobile.

Coefficiente E: Riferimento All. A (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

"Costi alti": applicabile il parametro ($x=0,25$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F

"Costi medi": applicabile il parametro ($X=0,20$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F

"Costi bassi": applicabile il parametro ($X=0,10$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F.

Coefficiente F: Riferimento All. B – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

Con ripristino ambientale (riga C) = valore 0,15

Senza ripristino ambientale (riga C) = valore 0,05

NOTE : coefficiente K (DGR 263/2020 par. 4.1)

VALORE ATTRIBUITO DALLA A.C.

In base ai parametri ex art. 4/2 L.R. 14/19

(Localizzazione (D) – Demolizione e rinaturalizzazione (E) – Bonifica Ambientale (F)

Il VALORE DEI SINGOLI PARAMETRI sarà determinato esclusivamente nell'obiettivo di garantire l'interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.



ESEMPIO 1 - Abitazione incongrua di 500 mc in ZTO Centro Storico							CER	
A	B	C	DDC = 500x1x1 = 500 mc	D	E	F	K = 0,50+0,20+0,05 = 0,75	CER = 500 x 0,75 = 375 mc (residenziale)
500 mc	1	1		0,5	0,2	0,05		
ESEMPIO 2 - Fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO Agricola (zona impropria)							CER	
A	B	C	DDC = 1.000x2,70x0,40 = 1080 mc	D	E	F	K = 0,45+0,20+0,15 = 0,80	CER = 1080 x 0,80 = 864 mc (residenziale)
1.000 mq	2,70 m	0,4		0,45	*	**		

* : costi medi = 0,20

** : con ripristino ambientale = 0,15



CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE E CONVENZIONALE (DDC)					COEFFICIENTE K ** ≤ 0,90 *				CER
A	B	C	D	DDC = $\frac{(A + B) \times C}{D}$ (mc o mq)	E	F	G	K=E+F+G	CER=DDC x K
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc. DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€ / mc o mq)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^*$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X ** (area di "decollo")	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE Max 0,25**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE		
<p>Il parametro di conversione (beta) è ridotto a 0,50, per i manufatti a destinazione residenziale oggetto di credito edilizio in pessime condizioni strutturali, baracche, fabbricati collabenti.</p> <p>* Valore non modificabile dal Comune ** Valore da assegnare a cura del Comune</p>					Centro storico x=0,50	costi alti x=0,25	senza bonifica ambientale 0,00 **		
					Aree di urbaniz. consolidata x=0,45	costi medi x=0,20	con bonifica ambientale 0,15 **		
					Aree di UU diffusa x=0,40	costi bassi x =0,15			
					Aree agricole x=0,30				
					Produttivo convenzionato x=0,30				
					Produttivo sparso x=0,40				
					Attività produttive in zona impropria x=0,45				

**NOTE ALLA TABELLA "CATEGORIA 2"****Dato dimensionale A:** Costo di demolizione e rinaturalizzazioneIl costo deriverà dai costi analitici calcolati nell'**All. B** riga B – punti B1.1/B1.2/B1.3
riga D – punti D1/D2**Dato dimensionale B:** eventuale costo di bonifica ambientaleriga B – punti B1/3
riga D**Dato dimensionale C:** Il valore è definito dal Comune rapportato ai valori IMU – vedansi successive TAB. A – TAB. B (aree di atterraggio)**Dato dimensionale D:** fattore di riconversione funzionale ≤ 1 viene stabilito dal Comune in relazione alla localizzazione riscontrabile nella colonna E.**Coefficiente E:** I coefficienti E qui definiti potranno essere modificati dalla Giunta Comunale in relazione allo stato dei luoghi di decollo.**Coefficiente F:** Riferimento **All. A** (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)"Costi alti": applicabile il parametro ($x=0,25$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F"Costi medi": applicabile il parametro ($X=0,20$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F"Costi bassi": applicabile il parametro ($X=0,10$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F.**Coefficiente G:** Riferimento **All. B** – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

Con ripristino ambientale (riga C) = valore 0,15

Senza ripristino ambientale (riga C) = valore 0,05.



ESEMPIO 1 - Area pavimentata in Z.T.O. D - degradata									CER
A	B	C	D	$DDC = (A+B) \times D / C$	E	F	G	K = 0,40+0,25+0,15 = 0,80	CER = 3.150X0,80 = 2.520 mc residenziale
€ 300 000	€ 50 000	50 €/mc	0,45	$\frac{(300.000+50.000) \times 0,45}{3.150} = 50$	0,4	0,25	0,15		

NOTE: Esempio 1 - A = si ipotizza un valore ex All. B = € 300.000,00
B = costo di Bonifica ex All. B = € 50.000,000
C = costo medio di 1 mc di area residenziale = in ZTIO "consolidate non soggette a trasformazione urbanistica con il vigente P.I." Capoluogo = € 50,00
D = fattore di riconversione: si ipotizza un atterraggio in Area di urbanizzazione consolidata = 0,45

Coefficiente K =

E: si ipotizza che l'opera incongrua sia collocata in Zona produttiva sparsa: coeff. = 0,40

F: costi determinati in All. B: costi alti = 0,25

G : costi determinati in All. B: con bonifica ambientale = 0,15



9. OPERE INCONGRUE CHE GENERANO CREDITO EDILIZIO

Il presente documento individua all'interno del territorio comunale alcuni fabbricati che presentano caratteristiche di opere incongrue la cui demolizione sia di interesse pubblico, secondo quanto disciplinato dalla LR 14/2019 art.4, co.2, che prevede operazioni di "cleaning territoriale" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.

Scheda n°1 Edifici residenziali in località Grignella

Individuazione ambito

L'area è posta in una posizione periferica rispetto al centro del comune, in località Grignella. Localizzata lungo l'Adigetto la superficie interessata dall'intervento è di circa 17.750 m². Le strutture di Edilizia Residenziale Pubblica presenti risultano essere in uno stato precario e di avanzato degrado. Sono presenti numerosi manufatti incongrui che richiedono bonifica ambientale.

Viste le caratteristiche del sito si prevede l'individuazione di un'opera incongrua che generare un credito edilizio.



Gli obiettivi generali:

per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo quanto previsto nella pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria e da rumore;



- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali, sosta e mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire una idonea accessibilità all'area.

Scheda n°2 Edificio scolastico Ex Scuola elementare

Individuazione ambito

L'area è posta in località "Villaggio Busonera".

L'edificio si presenta in stato di abbandono da anni con notevoli problemi dal punto di vista della staticità, strutturale, localizzato in via Quarta strada interessa una superficie di circa 2.000 m².

Viste le caratteristiche del sito si prevede l'individuazione di un'opera incongrua che generare un credito edilizio.



Gli obiettivi generali:

per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo quanto previsto nella pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata ad un intervento evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto circostante;
- la destinazione d'uso prevista (commerciale, direzionale e residenziale) dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile;



Sistema servizi ed infrastrutture:

- andranno previsti collegamenti ciclopedonali con il contesto urbano circostante.

Scheda n°3 Edificio abbandonato in Località Braghetta SP

Individuazione ambito

Il manufatto ad uso commerciale in evidente stato di abbandono con la relativa area a parcheggio si trova in Località Braghetta lungo la direttrice Provinciale Gorzone, la superficie è pari a circa 1.100 m².

L'edificio è localizzato sia in fascia di rispetto stradale che di pericolosità idraulica. Viste le caratteristiche del sito si prevede l'individuazione di un'opera incongrua che generare un credito edilizio.



Gli obiettivi generali:

per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo quanto previsto nella pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova e diversa qualifica ambientale;

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica;